

Економіко-правовий зміст категорії «нерухомість»

Юрій Піта

аспірант програми PhD 051 «Економіка»,

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна,

e-mail: Pita.YA@krok.edu.ua,

ORCID: 0000-0002-2010-8735

Анотація. У тезах представлено поняття «нерухомості», які використовуються в світовій практиці та в Україні. Також розглянута роль нерухомості в економіко-правових відносинах.

Наукова проблема уточнення економіко-правового змісту категорії «нерухомість» є актуальною з огляду на дві обставини:

- по-перше, краще розуміння змісту будь-якого явища є передумовою правильних управлінських рішень щодо нього,
- по-друге, перспективи розвитку української економіки та суспільства пов'язані з інтеграцією у європейський економічний простір, що передбачає узгодження положень цивільного права, включно з тими, що стосуються нерухомості.

Категорія «нерухомість», яка використовується в українській економічній та правовій практиці, корелює з англійськими термінами «real estate» або «real property». «Real estate» визначається як майно у вигляді землі та будівель [1], майно, яке складається з землі та будівель на ній [2]. В свою чергу «real property» означає земля та будівлі, які комусь належать [3] по закону, бути або складатись з нерухомого майна, такого як земля та все, що зведене на ній або прикріплено до неї [4]. Отже в зарубіжній термінології поняття «нерухомість» по суті має два значення – безпосередньо як матеріальний об'єкт, а також як по закону право власності на такий об'єкт нерухомості. Нерухомість розглядається як матеріальні об'єкти (будівлі, споруди), які нерозривно пов'язані з землею на якій вони розташовані, а також права на такі об'єкти (володіти, користуватися, розпоряджатися).

Економічний контекст категорії «нерухомість» пов'язаний з тими економічними проявами, які має нерухомість в загальній системі економічного *кругообігу*. На наш погляд, найважливішими серед цих проявів є такі:

- нерухомість є *продуктом* економічної діяльності виробників в сфері будівництва, ремонту та покращання споруд, житла, виробничих приміщень, комунікацій тощо, а також - продуктом діяльності тих економічних суб'єктів, які надають фінансові та страхові послуги згаданим виробникам. Як продукт, призначений для кінцевого споживання, нерухомість є носієм *доданої вартості*, яка, разом з доданою вартістю інших видів діяльності, формує ВВП країни;
- нерухомість стає частиною національного багатства, а саме: створених матеріальних активів в частині основних засобів – будівель та споруд;
- нерухомість є активом, який має аналізуватись, крім іншого, і в контексті портфельної теорії, яка, як відомо, передбачає дослідження взаємозв'язків

між альтернативними формами активів. Власне для нерухомості такими альтернативними формами стають фінансові активи - цінних папери, банківські депозити, криптовалюта тощо;

- нерухомість виконує роль об'єкту купівлі-продажу на ринку нерухомості, а її ціна формується під впливом взаємодії попиту та пропозиції на цьому ринку.

Українські дослідники явища «нерухомість» визначають цю категорію так. Нерухомість – це складова національного багатства та чинник забезпечення добробуту населення, це матеріально-просторова форма організації господарської діяльності та компонент засобів виробництва, а також це важливий об'єкт права власності [5]. Достатньо часто можна зустріти поняття «нерухомість» в підручниках по оціночній діяльності, де нерухомість трактується в більш широкому розумінні. Родовою ознакою, що виділяє об'єкт нерухомості серед інших об'єктів, є безпосередній зв'язок із землею. Нерухомістю є земельна ділянка, і все, що пов'язане з нею або розташоване на ній або над (під) нею [6].

Безумовно, нерухомість займає важливе місце в національній економіці. Так, згідно з даними Державної служби статистики України будівництво в структурі ВВП за 2020 рік склало 2.9 % від загальної кількості, а операції з нерухомим майном 6,4% [7], в наступному 2021 році будівництво склало 2,8% від загальної кількості, а операції з нерухомим майном склали 5,6% від загального ВВП [8]. За різними підрахунками вартість нерухомого майна складає близько 55- 65% вартості національного багатства розвинутих країн Заходу [9]. В Україні такий показник буде ненабагато меншим, враховуючи масштаби зведеної та задіяної в житті країни нерухомості.

Правовий контекст нерухомості – це її прояви в юридичних відносинах.

В цивільно-правових відносинах стаття 181 Цивільного кодексу України дає визначення нерухомості як «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [10]. Таке ж саме визначення дає Закон України «Про іпотеку» [11]. Тобто з точки зору правового регулювання нерухомість визначається суто як матеріальний, фізичний об'єкт нерозривно пов'язаний з землею. Також в нормативно-правових актах можна зустріти такі поняття, як «нерухоме майно», «об'єкт нерухомості», «об'єкт нерухомого майна». Всі ці терміни мають однакове значення з точки зору визначення цього поняття.

На відміну від понять в американському або британському праві «real estate» та «real property», українське право обмежується одним поняттям «нерухомість», яке наближене до поняття «real estate», тобто матеріальної речі, прив'язаної до земельної ділянки. На наш погляд, найважливішими проявами юридичного контексту категорії «нерухомість» є такі:

- відносини купівлі-продажу, дарування, обміну;
- відносини оренди (найму);
- забезпечення виконання боргових зобов'язань (застава, іпотека);
- управління нерухомістю;
- довірче управління нерухомістю.

Висновки. На наш погляд, виокремлення в змісті категорії «нерухомість» економічного та правового контекстів є теоретично важливим та економічно доцільним. Адже будь-яке економічне явище має набувати правових форм. Важливо, щоб між економічним змістом нерухомості як продукту діяльності, складника національного багатства, економічного активу та об'єкту купівлі-продажу, з однієї сторони, та правовою формою, - з іншої, існувала відповідність. Лише при такій відповідності реалізуватиметься економічний потенціал нерухомості.

Ключові слова: Нерухомість, нерухоме майно, земельна ділянка, національне багатство.

Список використаних джерел

1. Cambridge Dictionary URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-estate>.
2. Oxford English Dictionary URL: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20estate>.
3. Cambridge Dictionary URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-property>.
4. Oxford English Dictionary URL: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20property>.
5. Єлісєєва Л., Скорук О. Ринок житла та економічна політика в Україні, Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки. С. 7. DOI: 10.29038/2786-4618-2022-03-6-11 URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/761/618>.
6. О. Драніковський, І. Іванова, С. Смольнікова. (2021). Оцінка нерухомого майна – К., Арт Економі. – 432 с.
7. Квартальні розрахунки валового внутрішнього продукту України 2010 – 2020. Державна служба статистики України URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/05/Zb_VVP_kv.pdf.
8. Валовий внутрішній продукт у I–IV кварталах 2021 року й у 2021 році. Експрес-випуск. Державна служба статистики України URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2022/03/25.pdf>.
9. Губанова В.О. Дослідження та аналіз систем автоматизованої оцінки нерухомого майна. НУ «Чернігівська політехніка» URL: <http://ir.stu.cn.ua/jspui/handle/123456789/26397>.
10. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV: станом на 05.10.2023 / ВР України URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC#w1_10.
11. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2033 № 898-IV: станом на 08.06.2023 / ВР України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>.